

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 2Cob/92/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1507209952
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Krišková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:1507209952.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Kriškovej a členiek senátu JUDr. Nory Vladovej a JUDr. Viery Malinowskej v právnej veci žalobkyne: I. Y., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, prechodne bytom U. XX, XXX XX H. proti žalovaným: 1/ W. G., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. S. I. XX, H. XX - H. S., M. - G. N., XX XXX I., Š.C., 2/ I. D. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX H., 3/ S. Y., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/XX, XXX XX H. a 4/ C. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/XX, XXX XX H., žalovaní 3/ a 4/ zastúpení advokátskou kanceláriou: SIGNUM legal s. r. o., Gaštanová 15, 811 04 Bratislava, IČO: 55 705 286, o určenie vlastníctva nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaných v 1. až 4. rade proti rozsudku Okresného súdu Bratislava V č. k. 29Cb/46/2007-526 zo dňa 9.3.2017 takto

rozhodol:

I. Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. k. 29Cb/46/2007-526 zo dňa 9.3.2017 vo výroku I. a súvisiacom výroku III. p o t v r d z u j e .

II. Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. k. 29Cb/46/2007-526 zo dňa 9.3.2017 vo výroku II. m e n í t a k , že žalobcovi priznáva voči žalovaným v 1. až 4. rade zaviazaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

III. Žalobkyni p r i z n á v a voči žalovaným v 1. až 4. rade zaviazaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bratislava V rozsudkom č. k. 29Cb/46/2007-526 zo dňa 9.3.2017 vo výroku I. určil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. 44 na 4.poschodí bytového domu na Blagoevovej ulici č.20, súpisné číslo 2677, Bratislava vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 1093/100000, zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie C.. Vo výroku II. rozhodol, že žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania vo výške 100% a vo výroku III., že štátu nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

2. V odôvodnení rozsudku uviedol, že žalobkyňa sa žalobou zo dňa 02.04.2007 domáhala voči žalovanému Danubia Financial, s.r.o., Zámocká 22, 811 01 Bratislava, IČO: 35 974 664 aby súd určil, že zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.03.2006 uzavretá medzi stranami sporu je neplatná. Žalobu odôvodnila tým, že žalobkyňa bola zapísaná ako vlastníčka 3-izbového bytu č. 44 nachádzajúceho sa v Bratislave - Petržalke na Blagoevovej ul. č. 20, zapísaného na LV č. XXXX pre kat. územie C.. Na základe Zmluvy o úvere zo dňa 29.03.2006 si zobrala od žalovaného úver vo výške 70.000 Sk. Žalovaný so zmluvou o úvere spojil aj zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva z toho istého

dňa, podľa ktorej zabezpečila splácanie úveru prevodom vlastníckeho práva k bytu na Blagoevovej ul. Obe zmluvy uzavrela z nerozvážnosti a neuvedomila si dôsledky spojené s ich podpisom. Mesačné splátky začala riadne splácať, avšak v mesiacoch máj a jún 2006 sa dostala do finančných ťažkostí a ocitla sa v omeškaní so splátkami. Dňa 22.09.2006 našla na dverách bytu nalepený list od N. Z., ktorým jej oznamoval, že definitívne stratila vlastníctvo k bytu a žiadal ju o vysťahovanie. Dňa 28.09.2006 zazvonila na byte skupina mužov a keď im otvorila, vošli do bytu a vysťahovali veci z bytu a donútili ju spolu s rodinou byť opustiť. Ako neskôr zistila, žalovaný byt najskôr previedol na ďalšiu osobu za kúpnu cenu okolo 80.000 Sk (zrejme išlo o kamuflovanie hodnoty bytu) ale krátko na to bol byt prevedený na súčasnú vlastníčku W. G. za kúpnu cenu asi 2,5 mil. Sk. Podľa potvrdenia realitnej kancelárie ALFA REAL, s.r.o. zo dňa 08.03.2007 trhovacia cena za 3 izbový byt o rozlohe 65-70 m² nachádzajúci sa v Bratislave - Petržalke na Blagoevovej ul. činí cca 2,6 mil. Sk. Žalovaný získal na základe zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva byt v hodnote 2,6 mil. Sk za úver vo výške 70.000 Sk, čo je zjavný nepomer medzi výškou úveru a hodnotou bytu. Zmluva o zabezpečení záväzku nezodpovedá kogentným požiadavkám na zabezpečenie pohľadávky v zmysle ust. § 151a a nasl. Obč. zák. a jej rozpor so zákonom spočíva aj v nesplnení týchto pohľadávok.

3. Návrhom zo dňa 07.05.2008 navrhla žalobkyňa, aby súd pripustil vstup ďalších strán do konania na strane žalovaných a to 2/ Lucia Strýčková, 3/ Vladimír Strýček, 4/ Daša Kondelová, rod. Biznárová, 4/ Pavol Kondela. Súd prvej inštancie uznesením, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2008, vstup týchto strán pripustil. Uznesením zo dňa 18.12.2012 súd konanie proti žalovanému v 1. rade zastavil, nakoľko v priebehu konania z výpisu z Obchodného registra Slovenskej republiky na internete zistil, že žalovaný v 1. rade bol dňa 25.02.2009 ex offa vymazaný z obchodného registra, z dôvodu, že uznesením Okresného súdu Bratislava I č. k. 36Exre/28/2009, Sro 39080/B zo dňa 11.2.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.2.2009 bol žalovaný v 1. rade zrušený bez likvidácie. Podaním zo dňa 14.04.2010 navrhla žalobkyňa zmenu petitu tak, že súd určuje, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. 44 na 4. poschodí bytového domu na Blagoevovej ulici č. 20, súpisné číslo 2677, Bratislava vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 1093/100000, zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie C.. Súd zmenu petitu pripustil dňa 23.06.2010.

4. Súd prvej inštancie uviedol, že v prvom rade sa musel vysporiadať s námietkou pasívnej legitimácie žalovaných ako aj s existenciou naliehavého právneho záujmu. Dospel k záveru, že ak sa žalobca domáha určenia, že je vlastníkom nehnuteľností, pri ktorej je v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník niekto iný, má vo vzťahu k tejto osobe nepochybne naliehavý právny záujem na požadovanom určení. S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností (výpis z LV preukazuje vlastnícke právo) a na jeho právne účinky je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu je za tejto situácie neisté a že bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť aj ohrozené. Pretože súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom pre vykonanie zmeny v zápise v katastri nehnuteľností, je žaloba o určenie vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi stranami sporu. Umožňuje totiž dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. Žaloba o určenie vlastníckeho práva žalobcu musí smerovať proti všetkým, ktorí sú ako vlastníci nehnuteľností zapísaní v katastri nehnuteľností. Keďže v zmysle ust. § 228 ods.1 CSP <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=1339922&f=2>> rozsudok o určení vlastníckeho práva je záväzný len pre strany sporu konania, môže byť podkladom pre vykonanie zmeny v zápise vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, len ak stranami sporu boli všetky osoby, ktoré boli v čase rozhodovania zapísané v katastri ako vlastníci nasledujúci po zápise vlastníckeho práva žalobkyne i keď nie sú v právnom vzťahu so žalobkyňou. Ak by žaloba nesmerovala proti všetkým týmto osobám (popierajúcim vlastnícke právo žalobcu) naliehavý právny záujem na požadovanom určení by nebol daný.

5. Súd prvej inštancie poukázal na to, že predmetom sporu je určenie vlastníckeho práva žalobkyne k bytu č. 44 na 4. poschodí bytového domu na Blagoevovej ulici č. 20, súpisné číslo 2677, Bratislava vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 1093/100000, zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie C.. Žalobkyňa bola vlastníčkou tejto nehnuteľnosti. Pôvodne žalovaný spoločnosť Danubia Financial, s.r.o. nadobudol vlastnícke právo k tomuto bytu na základe Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.03.2006 uzatvorenej v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka.

6. Súd prvej inštancie sa ako prejudiciálnou otázkou zaoberal platnosťou tejto zmluvy, ktorá je v postavení akcesorickej zmluvy k Zmluve o úvere č. 022010 zo dňa 29.03.2006. Uviedol, že náš právny poriadok nepripúšťa tzv. prepadný záloh. Rozdiel medzi zmluvou o zabezpečovacom prevode práva podľa § 553 Občianskeho zákonníka a neplatným dojednaním o prepadnom zálohu spočíva v okamihu, kedy dochádza k prevodu práva. Zatiaľ čo pri zabezpečovacom prevode práva sa na základe zmluvy uzavretej podľa § 553 Občianskeho zákonníka nositeľom práva stáva podmienené veriteľ a splnenie záväzku dlžníkom má za následok obnovenie jeho práva, v prípade prepadného zálohu zostáva právo i po uzavretí zmluvy zachované dlžníkovi a naopak okamihom kedy má dôjsť k prevodu práva na veriteľa je moment omeškania dlžníka s plnením záväzku. Občiansky zákonník v cit. § 553 výslovne nerieši situáciu, ak dlžník zabezpečený záväzok riadne a včas nesplní, teda ak nenastane rozvázovacia podmienka. Z podstaty tohto inštitútu ale vyplýva, že v dôsledku nesplnenia rozvázovacej podmienky sa vlastníctvo veriteľa stane nepodmieneným, v dôsledku čoho môže realizovať svoje vlastnícke právo k veci ako plnohodnotný vlastník. Za tejto situácie zabezpečovací prevod práva musí plniť i funkciu uhradzovaciú, čo cit. § 553 Občianskeho zákonníka nevyklučuje, keďže inak by nemal pre veriteľa fakticky zmysel a pre dlžníka by nepredstavoval žiadnu hrozbu, čím by sa minul účelu, ktorým má byť zabezpečenie splnenia záväzku. O tom akým spôsobom sa tak má stať ale Občiansky zákonník mlčí. V dôsledku toho, pokiaľ by zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva neobsahovala dojednanie o tom, ako sa zmluvné strany vporiadajú v prípade, že dlžník zaistenú pohľadávku veriteľovi neuhradí riadne a včas, by bola absolútne neplatná pre svoju neurčitosť v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže by vyvolávala neistotu o obsahu práv a povinností účastníkov zmluvy pre prípad, že dlžník záväzok nesplní a to neistotu, ktorá nemôže byť odstránená výkladom.

7. Súd prvej inštancie uviedol, že v danom prípade zmluvné strany dojednali ako sa v prípade nesplnenia záväzku bude postupovať v čl. VIII. ods. 1 zmluvy tak, že ak dlžník poruší svoje zmluvné povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere alebo ak veriteľ vyhlási úver za okamžite splatný v celom jeho zostatku s príslušenstvom z dôvodu uvedeného v čl. VI. ods. 3, stáva sa veriteľ definitívnym vlastníkom nehnuteľného majetku. Úkonom, na základe ktorého sa veriteľ stáva úplným a definitívnym vlastníkom nehnuteľného majetku je oznámenie veriteľa doručené príslušnej správe katastra a dlžníkovi, že dlžník neuhradil úplne alebo čiastočne istinu alebo jej príslušenstvo. Na definitívny prevod vlastníctva na veriteľa stačí, ak bude dlžník v omeškaní s dvoma po sebe idúcimi mesačnými poplatkami, resp. čo i len časťou týchto poplatkov, alebo ak dlžník ku dňu splatnosti istiny úveru neuhradí i len časť istiny. Nadobúdacia cena sa rovná výške nesplatennej výške úveru. Veriteľ a dlžník sa dohodli, že definitívnym prevodom vlastníctva na veriteľa zaniká nárok dlžníka na vrátenie uhradenej časti zabezpečovaného záväzku. Dlžník sa stotožňuje s veriteľom v tom, že takýto záväzok nie je v rozpore s dobrými mravmi, je platný a právne relevantný. Z uvedeného dojednania vyplýva, že žalobkyňa ako dlžníčka a prevádzateľka vlastníckeho práva nemá mať žiaden nárok na vydanie rozdielu medzi hodnotou danej nehnuteľnosti a dlžnou čiastkou vo forme nesplatennej časti úveru, včítane jeho príslušenstva. V extrémnom prípade, by tak v súlade s dojednaním v zmluve, i v dôsledku nezaplatenia 1, - Sk dlhu, prípadne i omeškania s platením o jeden deň, sa veriteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti v reálnej hodnote zrejme prevyšujúcej 2.000.000, - Sk (66.387.838 Eur) a zároveň by mu bol splnený záväzok v sume 69.999,- Sk, keďže výška poskytnutého úveru bola 70.000,- Sk. Dojednanie zmluvných strán tým obsahuje prvky nedovoleného prepadného zálohu. Pôvodne žalovaný Danubia Financial s.r.o. síce vo svojom vyjadrení uviedol, že byt nebol dobre predajný a jeho cena za ktorú odpredal byt W. G. (80.000 Sk) zodpovedá skutočnosti, že kupujúci na svoje náklady museli dousporiadať vzťahy s obyvateľmi bytu, toto tvrdenie nepovažoval súd za pravdivé. Je všeobecne známou skutočnosťou, že v roku 2006 sa ceny porovnateľných bytov v porovnateľnej lokalite pohybovali v neporovnateľne vyšších cenových reláciách. To preukazuje jednak aj potvrdenie realitnej kancelárie ALFA REAL, realitná agentúra, s.r.o., ktorá stanovila trhovú cenu porovnateľného bytu vo výške cca 2.200.000 Sk ako aj kúpna cena, za ktorú predmetný byt kúpili žalovaní v 3. a 4. rade od žalovaného v 2. rade 1.900.000 Sk (kúpna zmluva zo dňa 26.10.2006).

8. Súd prvej inštancie bol toho názoru, že dojednanie v zmluve o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti uzavretej medzi účastníkmi zmluvy o tom, že v prípade nesplnenia záväzku sa veriteľ stane vlastníkom nehnuteľnosti za kúpnu cenu, ktorá sa rovná nesplatennej časti úveru, pričom zároveň žalobkyni ako dlžníčke a prevádzajúcej zanikne nárok na vrátenie uhradenej časti zabezpečovanej pohľadávky, a to bez ohľadu na jej výšku, a bez nároku na vydanie tzv. hyperochy (rozdielu medzi hodnotou získanou veriteľom a dlhom dlžníčky včítane súvisiacich nákladov veriteľa, resp. prebytku speňaženia predmetu zabezpečenia), je dojednanie, ktorého obsah i účel je v príkrom rozpore s dobrými mravmi. V dôsledku toho, v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, je toto dojednanie

absolútne neplatným. Navyše kúpna cena, za ktorú predala spoločnosť Danubia Financial byt žalovanej v 1. rade, nezodpovedala trhovej hodnote bytu a bola v tejto výške (80.000 Sk) uvedená v kúpnej zmluve práve s cieľom vyhnúť sa vyplateniu hyperochy. Keďže v dôsledku toho je neplatné dojednanie článku VIII. Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva, ktoré je potrebné považovať za podstatnú náležitosť zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, teda také dojednanie, ktoré nie je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy (§ 41 Občianskeho zákonníka), je podľa názoru súdu neplatná celá zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti. Zmluvné dojednanie, ktoré umožňuje zánik vlastníctva pôvodného vlastníka k nehnuteľnosti, bez ohľadu na výšku zostatku nesplateného dlhu v čase, keď sa prevod vlastníckeho práva na veriteľa stane nepodmieneným, svojím účelom a obsahom obchádza zákon a teda je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatné.

9. Vychádzajúc zo základnej zásady rímskeho práva „nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet“ (nikto nemôže na druhého preniesť viac práva, ako má sám, ktorá sa dá vyjadriť aj slovami „z nepráva nemôže vzniknúť právo“), podľa názoru súdu vyplýva nasledovné: Pretože zmluva o zabezpečovacom prevode práva uzatvorená dňa 29.03.2006 medzi žalobkyňou a spoločnosťou Danubia Financial, s.r.o. je absolútne neplatná, na základe tohto absolútne neplatného právneho úkonu nemohlo dôjsť k platnému nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu spoločnosťou Danubia Financial, s.r.o., ktorá sa tak nikdy nestala vlastníkom predmetného bytu. Následne nemohlo dôjsť ani k platnému prevodu vlastníckeho práva k bytu na žalovanú v 1. rade, a následne na základe darovacej zmluvy na žalovaného v 2. rade a následne na základe kúpnej zmluvy na žalovaných v 3. a 4. rade. Preto nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva žalovaných v 3. a 4. rade, hoci boli dobromyseľnými nadobúdateľmi. Podľa názoru súdu nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere žalovanými pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený.

10. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, súd prvej inštancie jej preto priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100%. V konaní vznikli aj trovy štátu v dôsledku nutnosti vyhotoviť preklady písomností zo španielskeho jazyka, nakoľko žalovaná v 1. rade sa zdržuje v Španielsku a žiadala, aby bola vypočítaná príslušným španielskym súdom a taktiež jej boli doručované rozhodnutia súdu a predvolania na pojednávania. Tieto trovy však vznikli z dôvodu na strane španielskeho súdu, ktorý nerešpektujúc nariadenie Európskeho parlamentu a rady (ES) č. 1391/2007, komunikoval s tunajším súdom v španielskom jazyku bez použitia príslušných formulárov v slovenskom jazyku a tunajší súd bol nútený zabezpečiť preklad týchto písomností na zistenie, či sú splnené podmienky súdu na konanie. Tieto trovy však súd nemohol nechať znášať strany sporu, ktoré nemôžu znášať trovy, ktoré vznikli postupom španielskeho justičného orgánu. Súd preto nárok na ich náhradu štátu - Slovenskej republike nepriznal.

11. Proti rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie všetci žalovaní a navrhli napadnutý rozsudok zmeniť tak, že súd žalobu zamietne. Žalovaná 1/ v odvolaní namietala, že súd vec nesprávne posúdil a porušil jej právo na spravodlivý proces, keď jej neumožnil vyjadriť sa pred súdom vzhľadom na to, že žije v zahraničí a tiež ju nepoučil, že si môže zvoliť obhájcu na právne zastúpenie. Zdôraznila, že neporušila žiaden predpis, naopak žalobkyňa neplatila pôžičku, čím sa obohatila. Žalovaný 2/ vo svojom odvolaní namietal najmä nedostatok svojej pasívnej legitímácie, nakoľko nie je vlastníkom bytu a so žalobkyňou nemal žiaden právny vzťah. Taktiež namietal nesprávne právne posúdenie a uviedol, že žalobkyňa vylákala pôžičku a túto minula na dovolenke na Malorke. Žalovaní 3/ a 4/ vo svojom obsiahlom odvolaní namietali predovšetkým skutočnosť, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a následne vec nesprávne právne posúdil. Vytýkali súdu prvej inštancie nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku a porušenie základného práva na súdnu ochranu a princípu právnej istoty a spravodlivosti. Nesúhlasili s hodnotením súdu o naliehavom právnom záujme žalobkyne a tiež i s určením okruhu pasívne legitimovaných subjektov. Vyjadrili sa i k nesplatenému úveru s tým, že pohľadávka Danubia Financial s.r.o. preto stále existuje a do úvahy prichádza aj dodatočná likvidácia. Taktiež nesúhlasili s hodnotením úplnej neplatnosti úverovej zmluvy, čo následne podrobne rozoberali svojím odôvodnením. Taktiež vytýkali súdu prvej inštancie popretie ochrany vlastníckeho práva žalovaných 3/ a 4/, ktorí majetok nadobudli v dobrej viere a preto im mala byť poskytnutá právna ochrana, pričom poukázali na nález Ústavného súdu SR č. IÚS 50/2010.

12. K odvolaniam žalovaných 1/ až 4/ sa písomne vyjadrila žalobkyňa a navrhla napadnutý rozsudok ako správny potvrdiť. K odvolaniu žalovaných 1/ a 2/ uviedla, že títo sa zúčastňovali a pravdepodobne zosnovali protiprávne prevody nehnuteľnosti a uviedla, že podobným spôsobom sa pokúsili obrať aj o byt aj I.. N. Š., avšak v súdnom konaní neuspel. Poznamenala, že obaja žalovaní sú spoluvlastníkmi alebo vlastníkmi približne 130 obchodných spoločností a existuje dôvodné podozrenie, že žalovaný 2/ bol spoločníkom aj v spoločnosti Danubia Financial s.r.o., pričom podľa obchodného registra uvedenú spoločnosť vlastní neznáma spoločnosť so sídlom na Britských Panenských ostrovoch. Žalovaná 2/ spôsobila prieťahy v konaní, keď si neurčila právneho zástupcu sama. Zdôraznila, že obaja títo žalovaní vedeli o protiprávnosti ňou podpísaných zmlúv a snažili sa zakryť neprimeranosť prevodu bytu podľa zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, čomu nasvedčuje kúpna cena prevodu na žalovanú 1/ vo výške 80.000,- SK a následne darovanie žalovanému 2/. Tento však už previedol byt na žalovaných 3/ a 4/ za cenu 1.9 mil. SK, čo bola stále nižšia cena ako trhovacia cena bytu, ale neprimeraný bol vysoký zisk žalovaného 2/. Poprela, že by bola pôžičku použila na cestu na Malorcu, kde nikdy nebola.

13. K odvolaniam žalovaného 3/ a 4/ žalobkyňa uviedla, že títo sú nepochybne v predmetnom spore pasívne legitimovaní, nakoľko sú v katastri nehnuteľnosti uvedení ako vlastníci sporného bytu. Tiež zdôraznila, že jej naliehavý právny záujem na určení vlastníctva bytu je daný práve touto skutočnosťou. K tvrdeniu o dlhu voči spoločnosti Danubia Financial s.r.o. uviedla, že jeho nárok na splatenie zvyšku pôžičky neexistuje ani právne ani vecne a to najmä z dôvodu, že táto spoločnosť previedla jej byt, ktorý mal ďaleko vyššiu hodnotu ako nesplatená časť pôžičky. K neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva, uviedla, že táto je neplatná aj podľa znenia § 553 Obč. zák. účinného pred 1.1.2008. Poukázala na rozsudok NS SR sp. zn. 8Sžo 17/2007 zo dňa 12.12.2007, v ktorom je uvedené, že dojednanie prevodu práva ako obligačného zabezpečovacieho inštitútu má v zásade len funkciu zabezpečovaciu a nie funkciu uhradzovaciu. Zmluvné dojednanie, ktoré umožňuje zánik vlastníctva pôvodného vlastníka k nehnuteľnosti bez ohľadu na výšku zostatku nesplateného dlhu je len obchádzaním zákona, preto je z zmyslu § 39 Obč. zák. neplatné. Preto i súd správne určil, že zmluva takto uzavretá je v celom rozsahu neplatná. K argumentácii žalovaných 3/ a 4/ o ich dobrej viere pri kupovaní bytu uviedla, že keď vynakladali takú investíciu, mali možnosť aj povinnosť lepšie si preveriť právny stav kupovaného bytu. Tento kupovali od žalovaného 2/, ktorý ho nadobudol darovacou zmluvou od žalovanej 1/ a tento ho vlastnil iba 13 dní a predchádzajúca prvá vlastníčka iba 31 dní. Pri preverení týchto skutočností to malo u nich vyvolať vážne podozrenie. Zdôraznila tiež skutočnosť, že odvolávajúci sa na nález Ústavného súdu sp. zn. IÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016 ho žalovaní 3/ a 4/ vyhodnotili jednostranným a skresľujúcim spôsobom.

14. K vyjadreniu žalobkyne sa písomne vyjadrili žalovaní 1/ a 2/, v ktorom sa ohradili najmä na jej tvrdenia, že „pravdepodobne zosnovali“ prevody, a že sú spoluvlastníkmi 130 obchodných spoločností, čo označili za „blud“. Poukázali opäť na to, že žalobkyňa nesplatila pôžičku, pri ktorej založila byt, čo dostala darom od babky, peniaze minula na dovolenku a splátkam a komunikácii s veriteľom sa vyhýbala. Za 10 rokov si vyriešila svoju bytovú otázku a naopak rodina s tromi deťmi zaťažená s hypotekárnym úverom na kúpu predmetného bytu a nič neporušila má byť predmetným rozsudkom pozbavená vlastníctva a vyhodená na ulicu.

15. K vyjadreniu žalobkyne sa písomne vyjadrili i žalovaní 3/ a 4/ a opäť poukazovali na možnosť dodatočnej likvidácie pôvodného veriteľa žalobkyne. K tvrdeniu žalobkyne, že nárok na splatenie pôžičky vecne neexistuje je nesprávne a úplne opomína skutočnosť, že ak je zmluva neplatná, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Tiež uviedli, že poukaz na rozsudok NS SR 8Sžo 17/2007 nie je v danej veci relevantný, pretože išlo o vec v rámci správneho súdnictva. Čo sa týka zmluvy o zabezpečovacom prevode práva uviedli, že takýto prevod má plniť aj funkciu uhradzovaciu čo je uvedené aj v rozsudku NS SR z 25.6.2009 sp. zn. 1Cdo 58/2008. Čo sa týka tvrdenia žalobkyne, že mali byť obozretní pri kúpe bytu, toto nepovažujú za správne, nakoľko i súd prvej inštancie vo svojom rozsudku uviedol, že konali v dobrej viere. Preto tvrdenia žalobkyne odmietajú a napadnutý rozsudok považujú za nespravodlivý.

16. V ďalších vyjadreniach strany sporu zotrvali na svojej argumentácii.

17. Rozsudkom č. k. 3Cob/32/2018-627 zo dňa 24.4.2019 odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

18. Na základe dovolania žalovaných 3/ a 4/ Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č. k. 10bdo/96/2020 zo dňa 24.11.2021 rozsudok č. k. 3Cob/32/2018-627 z 24. apríla 2019 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Z odôvodnenia dovolacieho súdu vyplýva, že rozhodnutie odvolacieho súdu v odôvodnení nedáva jasnú a zrozumiteľnú odpoveď na námietky, ktoré žalovaní 3/ a 4/ uviedli vo svojom odvolaní proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie. Konkrétne, odvolací súd nereagoval na námietku žalovaných 3/ a 4/, že ustanovenie o neplatnosti právnych úkonov pre rozpor so zákonom treba vykladať reštriktívne, a nie extenzívne, čo žalovaní 3/ a 4/ dávali do súvislosti so záverom súdu prvej inštancie, ktorý dojednanie článku VIII. zmluvy o zabezpečení záväzku považoval za absolútne neplatné ustanovenie v zmysle § 39 OZ, a to pre jeho rozpor s dobrými mravmi. Následne súd prvej inštancie konštatoval, že uvedené dojednanie je potrebné považovať za podstatnú náležitosť zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti, teda také dojednanie, ktoré nemožno oddeliť od ostatného obsahu zmluvy (odseky 25 a 26 odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie). Žalovaní 3/ a 4/ ako odvolatelia voči uvedenému namietali, že pri dôslednej aplikácii zásad posudzovania čiastočnej neplatnosti právneho úkonu (§ 41 v spojení s § 35 ods. 2 OZ) na predmetnú zmluvu o zabezpečení záväzku mali súdy dôjsť k záveru, že dojednanie čl. VIII. zmluvy v časti „Nadobúdacia cena sa rovná výške nesplatennej časti úveru. Veriteľ a dlžník sa dohodli, že definitívnym prevodom vlastníctva na veriteľa zaniká nárok dlžníka na vrátenie uhradenej časti zabezpečeného záväzku“ je oddeliteľné od zvyšku zmluvy, a preto ani prípadná neplatnosť tohto konkrétneho dojednania nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy. Odvolací súd tiež nijakým spôsobom nereagoval na námietku dovolateľov (smerujúcu voči záverom súdu prvej inštancie, vyjadreným v odseku 27 odôvodnenia rozhodnutia), že spätne nemožno sankcionovať zmluvu absolútnou neplatnosťou pre jej (údajnú) neurčitost', či rozpor so zákonom z dôvodu, že takmer dva roky po jej uzavretí zákonodarca novelou spresnil náležitosti daného zmluvného titulu, a teda, že súd prvej inštancie na daný prípad (zmluva z roku 2006) v rozpore so zákazom retroaktivity (prechodné ustanovenie § 879j OZ) aplikoval ustanovenie § 553b OZ, ktoré nadobudlo účinnosť až 1. januára 2008. Napokon žalovaní 3/ a 4/ súdom oboch inštancií vytykajú to, že napriek konštatovanej dobromyseľnosti žalovaných 3/ a 4/ pri nadobúdaní sporného bytu, odmietli túto skutočnosť akokoľvek zohľadniť vo svojej záverečnej úvahe a v tejto súvislosti poukazujú na závery nálezu ÚS SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016.

19. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej iba CSP) prejednal vec v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania bez nariadenia pojednávania, pričom termín verejného vyhlásenia rozsudku bol v súlade s § 219 ods. 3 CSP oznámený na úradnej tabuli a na webovej stránke Krajského súdu v Bratislave v zákonnej lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením dňa 5.3.2024.

20. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

21. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

22. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom spisu, po preskúmaní napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie v medziach daných rozsahom odvolania a odvolacími dôvodmi v zmysle § 379 a § 380 CSP a s konaním pred súdom prvej inštancie, ktoré predchádzalo jeho vyhláseniu, ako aj s obsahom odvolania žalovaných, vyjadrenia žalobkyne k odvolaniu konštatuje vecnú správnosť napadnutého rozsudku, s ktorého odôvodnením sa odvolací súd plne stotožňuje a konštatuje súladnosť jeho odôvodnenia s dikciou ustanovenia § 220 ods. 2 CSP. Konanie pred súdom prvej inštancie bolo vedené v súlade postupom upraveným civilným sporovým poriadkom a odvolací súd nezistil žiadne vady procesného charakteru, ktoré by mali za následok nesprávnosť napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie sa v napadnutom rozhodnutí dôsledne vysporiadal so všetkými skutočnosťami, ktoré mali podstatný význam pre rozhodnutie a vyvodil správny právny záver premietnutý do výrokovej časti napadnutého rozsudku. Odvolací súd preto v súlade s § 387 ods. 2 CSP konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozsudku.

23. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie, a to jednak v kontexte § 137 písm. c) CSP vo vzťahu k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu a pasívnej vecnej legitímácie žalovaných 1/ až 4/ ako aj záveru o absolútnej neplatnosti Zmluvy

o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.3.2006 a nemožnosti ochrany vlastníckeho práva nadobúdateľov. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím dôvodom berúc do úvahy, že podľa názoru dovolacieho súdu (viď ods. 17 - 18) bolo odôvodnenie predchádzajúceho rozhodnutia odvolacieho súdu nedostatočné a nepreskúmateľné, uvádza nasledovné:

24. Spoločnou odvolacou námietkou žalovaných 1/ až 4/ bola námietka nedostatku pasívnej vecnej legitímácie na strane všetkých štyroch žalovaných. Podľa ich názoru súd prvej inštancie identifikoval okruh pasívne vecne legitímovaných subjektov nesprávne, pretože žalovaní 1/ a 2/ nie sú zapísaní ako vlastníci predmetnej nehnuteľnosti na LV. Odvolací súd sa s touto odvolacou námietkou nestotožnil, má za to, že žalovaní 1/ až 4/, ktorých žalobkyňa označila, sú pasívne vecne legitímovaní v konaní.

25. V tejto súvislosti poukazuje odvolací súd na ustálenú judikatúru, podľa ktorej nie je rozhodujúce, či žalovaná strana tvrdí, resp. sa cíti, že nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú ide, ale či tomu tak v skutočnosti je alebo nie je. „Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotno-právneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotno-právneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide; o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotno-právnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotno-právnej povinnosti, o ktorú v konaní ide.“ (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3 Cdo 192/2004). „Vecná legitímácia vyjadruje postavenie účastníka konania v hmotnoprávnom vzťahu (niekedy aj v procesnoprávnom vzťahu), ktoré v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Účastník konania, ktorý je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (záväzku), má pasívnu legitímáciu. Vecná legitímácia sa na začiatku konania tvrdí. Súd žalobe vyhovie len vtedy, ak žalobca žaluje osobu, ktorá je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti. Ak sa to v konaní nedokáže, súd žalobu zamietne so záverom o nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného bez ohľadu na prípadné zistenie, že nositeľom pasívnej vecnej legitímácie je iný subjekt, ktorého ale žalobca za žalovaného neoznačil.“ (Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6 Cdo 214/2011).

26. Je pravdou, že ako súčasní vlastníci predmetnej nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností zapísaní žalovaní 3/ a 4/, ktorých pasívna vecná legitímácia je nesporná. Nositeľom hmotnoprávnej povinnosti sú však v tomto prípade všetci žalovaní, keďže z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C. vyplýva, že vlastníckymi bytu č. 44 na Blagoevovej ulici 20 v Bratislave boli následne po sebe všetci žalovaní. Predmetom tohto sporu je určenie vlastníckeho práva žalobkyne k bytu č. 44 na 4. poschodí bytového domu na Blagoevovej ulici č. 20, súpisné číslo 2677, Bratislava vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 1093/100000, zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie C.. Žalobkyňa bola vlastníčkou tejto nehnuteľnosti, pričom pôvodne žalovaný spoločnosť Danubia Financial, s.r.o. nadobudol vlastnícke právo k tomuto bytu na základe Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.03.2006 uzatvorenej v zmysle § 553 Občianskeho zákonníka. Spoločnosť Danubia Financial, s.r.o, ktorá sa stala vlastníkom na základe Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva previedla nehnuteľnosť na základe kúpnej zmluvy na W. G., táto následne previedla nehnuteľnosť na základe darovacej zmluvy na D. G. a tento následne previedol byt na základe kúpnej zmluvy na S. Y. a C. Y.. Všetky prevody sa uskutočnili v rozpätí mesiacov máj až november 2006. Určovací žaloba teda smeruje voči všetkým subjektom, ktorých vlastnícke právo bolo odvodené zo zmluvných vzťahov, na základe ktorých boli zapísaní ako vlastníci predmetnej nehnuteľnosti a o ktorých žalobkyňa tvrdí, že sú neplatné. Voči pôvodne žalovanému bolo konanie zastavené z dôvodu jeho výmazu z obchodného registra.

27. Ako už bolo uvedené, pôvodne žalovaný nadobudol vlastníctvo k predmetnému bytu na základe Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.3.2006 ktorá je v postavení akcesorickej zmluvy k Zmluve o úvere č. 022010 zo dňa 29.03.2006. Súd prvej inštancie sa preto musel prejudiciálne zaoberať platnosťou citovanej zmluvy ako aj platnosťou následných prevodov, na základe ktorých nadobudli vlastníctvo jednotliví žalovaní. Pasívna vecná legitímácia žalovaných teda vyplýva z ich hmotnoprávneho postavenia - zápisu vlastníctva v rozhodnom období ako aj z ich postavenia účastníkov zmlúv, na základe ktorých bol uskutočnený prevod vlastníctva. Aj keď súd výrokom neurčoval neplatnosť jednotlivých zmlúv, tieto boli predmetom prejudiciálneho posúdenia a od vyriešenia tejto otázky závisel výsledok sporu.

28. Odvolací súd sa nestotožňuje s odvolacou námietkou žalovaných 3/ a 4/ (ďalej iba odvolatelia), že v konaní nebol preukázaný naliehavý právny záujem na určovacej žalobe. Podľa ustálenej súdnej praxe pri určení existencie vlastníckeho práva je daný naliehavý právny záujem vždy vtedy, ak cieľ, ktorý sa sleduje podaním určovacej žaloby je dosiahnutie zosúladenia skutočného stavu so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. Keďže súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom pre vykonanie zmeny v zápise v katastri nehnuteľností, je žaloba o určenie vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi stranami sporu. Umožňuje totiž dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností.

29. Odvolací súd nesúhlasí s odvolacou námietkou žalovaných 3/ a 4/, podľa ktorej súd prvej inštancie vykonal nesprávne analýzu platnosti Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.3.2006 (ďalej iba zmluva), keď urobil extenzívny výklad. Možno súhlasiť s odvolateľom, že podľa rozhodnutí najvyšších súdnych autorít je namieste hľadať skôr dôvody pre platnosť právneho úkonu, ako pre jeho neplatnosť, táto zásada však neplatí univerzálne, najmä ak konkrétny právny úkon za žiadnych okolností ako platný neobstojí. „Nielen v občianskom práve, ale v rámci súkromného práva ako celku sa uplatňuje princíp preferencie platnosti právnych úkonov, vrátane zmlúv. Právne úkony sa uskutočňujú s jednoznačným zámerom vyvolať riadne právne účinky; čo možno vyjadriť aj tým spôsobom, že za bežných okolností nikto nerobí právny úkon s úmyslom, aby bol tento úkon neplatný. Neplatnosť právneho úkonu je reštriktívnou výnimkou, ku ktorej možno interpretačne dospieť iba v prípade, ak konkrétny úkon za žiadnych okolností neobstojí ako platný“ (ÚS SR I. ÚS 242/2007 <<https://merit.slv.cz/I.US242/2007>>, I. ÚS 243/2007 <<https://merit.slv.cz/I.US243/2007>>, IV. ÚS 340/2012 <<https://merit.slv.cz/IV.US340/2012>>, IV. ÚS 15/2014 <<https://merit.slv.cz/IV.US15/2014>>, I. ÚS 640/2014 <<https://merit.slv.cz/I.US640/2014>>; NS SR, sp. zn. 4 Cdo 132/2007 <<https://merit.slv.cz/4Cdo132/2007>>) Sedlačko, In: Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník II. § 451 - 880. Komentár. C. H. Beck: Praha, 2015, s. 1698.

30. Podľa odvolacieho súdu dospel súd prvej inštancie k správne záveru o neplatnosti predmetnej zmluvy pre jej rozpor s dobrými mravmi, čo odôvodnil v ods. 17 až 26 napadnutého rozsudku. Dojednanie v zmluve o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti uzavretej medzi účastníkmi zmluvy o tom, že v prípade nesplnenia záväzku sa veriteľ stane vlastníkom nehnuteľnosti za kúpnu cenu, ktorá sa rovná nesplnenej časti úveru, pričom zároveň žalobkyni ako dlžníčke a prevádzajúcej zanikne nárok na vrátenie uhradenej časti zabezpečovanej pohľadávky, a to bez ohľadu na jej výšku, a bez nároku na vydanie tzv. hyperochy (rozdielu medzi hodnotou získanou veriteľom a dlhom dlžníčky včítane súvisiacich nákladov veriteľa, resp. prebytku spežania predmetu zabezpečenia), je dojednanie, ktorého obsah i účel je v príkrom rozpore s dobrými mravmi.

31. Za dobré mravy, ktoré právny poriadok Slovenskej republiky nedefinuje, je pritom možné považovať súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré boli v historickom vývoji osvedčené určitou dávkou nemennosti, vystihujú podstatné historické tendencie, ktoré rešpektuje rozhodujúca časť spoločnosti a majú povahu noriem základných. Sú to teda určité základné všeobecne uznávané v spoločnosti panujúce morálne zásady ohľadne vzťahov a konaní medzi ľuďmi. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z celkového charakteru dojednania - v zmysle zhrňujúceho zohľadnenia obsahu, pohnútky a účelu, pričom sú dôležité predovšetkým okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. Neplatnosť pre rozpor s dobrými mravmi možno považovať za určitý posledný filter takých právnych úkonov, ktoré neodporujú síce žiadnemu výslovnému zákonnému zákazu, avšak napriek tomu celkový obsah a okolnosti, za ktorých boli urobené, uráža elementárnu ľudskú slušnosť a ľudské ctenie.

32. Ak teda súd zistil, že predmetná zmluva (jej podstatná náležitosť) je v rozpore s dobrými mravmi, takýto právny úkon za žiadnych okolností ako platný neobstojí a nie je možné preferovať výklad o platnosti právneho úkonu na základe zásady „čo nie je zakázané, je dovolené“, ako uvádzajú odvolatelia.

33. Odvolací súd nesúhlasí ani s odvolacou námietkou odvolateľov, že pri dôslednej aplikácii zásad posudzovania čiastočnej neplatnosti podľa § 41 Občianskeho zákonníka v spojení s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka na Zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.03.2006 by

súd prvej inštancie došiel k záveru, že s prihliadnutím na účel zmluvy (zabezpečenie revolvingového úveru), samotný zmysel inštitútu zabezpečovacieho prevodu práva, ako aj osobu dlžníka (viď nižšie), je dojednanie čl. VIII Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.03.2006 v časti „Nadobúdacia cena sa rovná výške nesplatennej časti úveru. Veriteľ a dlžník sa dohodli, že definitívnym prevodom vlastníctva na veriteľa zaniká nárok dlžníka na vrátenie uhradenej časti zabezpečeného záväzku.“ je oddeliteľné od zvyšku Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.03.2006. Podľa odvolateľov ani prípadná neplatnosť tohto konkrétneho dojednania nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy, ktorá aj bez neho je spôsobilá plniť svoj účel, na ktorý bola uzavretá.

34. Podľa odvolacieho súdu neplatné dojednanie, ako už bolo uvedené vyššie, je potrebné považovať za podstatnú náležitosť zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, teda také dojednanie, ktoré nie je možné oddeliť od ostatného obsahu zmluvy (§ 41 Občianskeho zákonníka), v dôsledku čoho je neplatná celá zmluva o zabezpečení záväzku prevodom práva k nehnuteľnosti. Obdobne i v zmysle záveru NS SR obsiahnutom v rozhodnutí 8Sžo 17/2007 zo dňa 16.7.2007: „Zmluvné dojednanie, ktoré umožňuje zánik vlastníctva pôvodného vlastníka k nehnuteľnosti, bez ohľadu na výšku zostatku nesplateného dlhu v čase, keď sa prevod vlastníckeho práva na veriteľa stane nepodmieneným, svojím účelom a obsahom obchádza zákon a teda je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatné“. Záver súdu, že ide o podstatnú náležitosť zmluvy je plne v súlade s judikatúrou NS SR. „V súvislosti s dohodou účastníkov ohľadne uhradzovacej funkcie zabezpečovacieho prevodu práva treba zdôrazniť, že v rozpore s ustanovením § 553 Občianskeho zákonníka je i také dojednanie, podľa ktorého sa veriteľ v prípade omeškania dlžníka s úhradou zabezpečenej pohľadávky bez ďalšieho (alebo na základe svojho jednostranného právneho úkonu) stane trvalým vlastníkom prevedeného majetku pri súčasnom zániku zabezpečenej pohľadávky, teda obdoba dojednania o tzv. prepadnom zálohu, čo je práve daný prípad (k tzv. prepadnému zálohu porovnaj napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 M Cdo 2/2006 publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 61/2009, m.m. tiež R 20/2006). V preskúmvanej veci sa v článku III zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzavretej 18. júna 2003 o. i. uvádza, že ak dlžník nesplní riadne svoj záväzok do dohodnutej doby plnenia, t. j. do 03.09.2003, veriteľ zostane naďalej vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a dlžník stráca možnosť opätovného zápisu vlastníckeho práva z tejto zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva k predmetnej nehnuteľnosti“; v článku IV sa o. i. uvádza, že v takomto prípade, veriteľ a dlžník nebudú mať navzájom nijaké záväzky a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy. So zreteľom na citovaný obsah týchto dojednaní dovolací súd, vychádzajúc z podaného výkladu, dospel k záveru, že predmetná zmluva o zabezpečovacom prevode práva je v celom rozsahu absolútne neplatná; v dotknutých častiach ide o esenciálnu náležitosť tejto zmluvy vzťahujúcu sa k podmienenosti prevodu práva z dlžníka na veriteľa za účelom zabezpečenia splnenia pohľadávky veriteľovi a tzv. uhradzovacej funkcie inštitútu zabezpečenia záväzku prevodom práva (bola dojednaná obdoba tzv. prepadného zálohu) a neplatnosť v tejto časti znamená tak neplatnosť celej zmluvy. Je teda celkom evidentné, že v tomto prípade neprichádza vôbec do úvahy oddeliteľnosť časti zmluvy (§ 41 Občianskeho zákonníka), ako sa jej dožadoval dovolateľ.“ (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 48/2010 zo dňa 29.2.2012).

35. K odvolacej námietke, podľa ktorej nemožno sankcionovať neplatnosťou zmluvu pre jej neurčitosť či rozpor so zákonom z dôvodu, že takmer dva roky po jej uzavretí zákonodarca spresnil náležitosti tohto zmluvného typu, odvolací súd uvádza, že uvedená námietka nemá vplyv na posúdenie predmetnej zmluvy ako neplatnej podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

36. Ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy, je teda reálne daný len modus, avšak jasne chýba titulus, teda platne uzavretá zmluva. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu takto nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám (Uznesenie Ústavného súdu SR z 10. februára 2010, sp. zn. I. ÚS 50/2010-11).

37. K odvolacej námietke odvolateľov ohľadom dobrej viery v prípade nadobudnutia nehnuteľnosti od nevlastníka je potrebné uviesť, že síce citovali nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016, tento však nie je aplikovateľný na prejednávany spor. Podľa odvolateľov z citovaného nálezu Ústavného súdu vyplývajú nasledovné povinnosti pre všeobecné sudy: Otázkou

dobrej viery nadobúdateľa sa súde musia vždy riadne zaoberať; vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobúdateľa v dobrej viere sú rovnocenné; v prípade kolízie súd uplatňuje princíp všeobecnej spravodlivosti; súd má zohľadniť všeobecné právne súvislosti a aj individuálne okolnosti prípadu; vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere.

38. Pokiaľ ide o ochranu dobromyseľného nadobúdateľa v náleze I. ÚS 549/2015, odvolací súd uvádza, že k otázke prelomenia zásady *nemo plus iuris* je podstatná najmä nasledovná časť nálezu ústavného súdu: „Ústavný súd z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí tak postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv (čo platí aj pre tento prípad), treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.“

39. Je potrebné uviesť, že nález ústavného súdu nie je záväzný v celom svojom rozsahu, ale záväznou časťou sú len právne závery týkajúce sa rozhodovaného sporu, pre ktoré vyhodnotil napadnutý rozsudok krajského súdu za nesprávny a porušujúci právo žalobcu na súdnu ochranu a právo na spravodlivé súdne konanie. Len v tejto časti možno hovoriť o kasačnej viazanosti konajúcimi súdmi právnym názorom ústavného súdu. V danej veci sa ústavný súd zaoberal tzv. faktickou zmenou správy štátneho majetku z jednej štátnej organizácie na druhú a nie o prevod, či prechod. Ostatné úvahy ústavného súdu - vrátane úvah o možnosti prelomenia zásady *nemo plus iuris* - nie sú kasačne záväzné. Aj keď vyššie prezentované závery ústavného súdu boli prevzaté do niektorých ďalších rozhodnutí ústavného súdu (sp. zn. I. ÚS 151/2016 a I. ÚS 460/2017), aktuálne rozhodnutie ústavného súdu z januára 2021, sp. zn. I. ÚS 510/2016 rieši otázku ochrany dobromyseľného nadobúdateľa len v súvislosti s mimoriadnymi výnimočnými okolnosťami. V náleze ústavný súd uviedol: „Nemožno v tejto súvislosti opomenúť, že súčasťou princípu materiálneho právneho štátu je nielen možnosť, ale aj povinnosť súdu vykladať právne normy ústavne súladným spôsobom s prihliadnutím na princíp elementárnej spravodlivosti. Z tohto dôvodu konajúci senát ústavného súdu úplne nezavrhuje mimoriadne výnimočnú možnosť poskytnutia ochrany práv dobromyseľným nadobúdateľom, priority však k tejto otázke pristupuje zdržanlivo.“

40. Najvyšší súd pristupuje k prelomeniu zásady *nemo plus iuris* reštriktívne. Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka právnou úpravou umožňuje len v zákonom upravených prípadoch, predstavujúcich výnimku zo zásady, že vlastnícke právo možno nadobudnúť len od vlastníka, a len v týchto prípadoch zákon uprednostňuje ochranu dobromyseľného nadobúdateľa veci a umožňuje prelomenie zásady *nemo plus iuris*. Rozširovanie ochrany dobromyseľného nadobúdateľa nad konkrétne zákonné výnimky je neprípustné.

41. Odvolací súd sa nestotožnil s názorom odvolateľov, že v prejednávanej veci im má byť v súlade s princípom spravodlivosti poskytnutá ochrana pri nadobudnutí predmetnej nehnuteľnosti. Odvolatelia neuviedli žiadne také okolnosti, ktoré by boli spôsobilé prelomiť zásadu „*nemo plus iuris*...“, keďže je potrebné vziať do úvahy, že na tejto zásade je koncipovaný Občiansky zákonník, vlastnícke právo je podľa § 123 Občianskeho zákonníka najsilnejšie právo k veciam a pôsobí voči všetkým, ktorí by neoprávnene zasahovali do vlastníckeho práva vlastníka.

42. Odvolací súd v prejednávanej veci nevidí dôvod na odklon od rozhodovacej praxe súdov. Okolnosti tohto konkrétneho prípadu nepovažuje za okolnosti hodné osobitného zreteľa, práve naopak, náhle prevody predmetného bytu museli vyvolať u žalovaných 3/ a 4/ podozrenie o poctivom nadobudnutí bytu predchodcami. Ak žalovaní 3/ - 4/ vynakladali takú investíciu, ako je kúpa bytu, mali si lepšie preveriť právny stav kupovaného bytu. Podľa kúpnej zmluvy medzi žalovanými 3/ - 4/ a žalovaným 2/ byt kupovali od žalovaného 2/ kúpnu zmluvou zo dňa 26.10.2006. Žalovaný 2/ získal byt darovacou zmluvou od svojej dcéry W. G. zmluvou zo dňa 2.10.2006, zmluva bola zaregistrovaná 13.10.2006. Pri kúpe bytu teda žalovaní 3/ - 4/ vedeli, že predávajúci byt vlastní iba 13 dní. Ako noví vlastníci mali možnosť

nahliadnuť aj do registra predchádzajúcich vlastníkov a mohli zistiť, že predchádzajúca vlastníčka W. G.Ý. byt vlastnila iba od 12.9.2006, čiže žalovaní 3/ - 4/ mali možnosť zistiť, že predchádzajúci vlastník vlastnil byt 13 dní, pred ním vlastníčka bytu vlastnila byt od 12.9.2006 do 13.10.2006, čiže 31 dní, a ešte predchádzajúci vlastník Danubial Financiel byt vlastnil na základe zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 29.3.2006. Odvolací súd súhlasí so žalobkyňou, že takéto náhle prevody bytu museli vyvolať u žalovaných 3/ - 4/ podozrenie, že s bytom nie je niečo v poriadku.

43. Odvolací súd uvádza, že žalobca v odvolaní neuviedol žiadne vecne a právne relevantné dôvody, ktoré by boli spôsobilé privodiť pre neho priaznivé rozhodnutie vo veci. Napadnutý rozsudok je presvedčivým spôsobom odôvodnený, súd prvej inštancie v ňom náležitým a zrozumiteľným spôsobom uviedol, akými úvahami sa riadil tak pri posudzovaní otázky prípustnosti žaloby v intenciách ustanovenia § 137 CSP, ako aj právnom posudzovaní svojho meritórneho rozhodnutia. Odvolací súd s poukazom na uvedené dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne a z toho dôvodu napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1, ods. 2 CSP potvrdil.

44. Odvolací súd zmenil súvisiaci výrok o náhrade trov konania, keďže súd prvej inštancie síce správne priznal žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% podľa § 255 ods. 1 CSP, tento výrok však nebol úplný. „Výrok o nároku na náhradu trov konania musí byť formulovaný tak, že v ňom musí byť uvedené nielen kto a komu má zaplatiť náhradu trov konania ale musí v ňom byť uvedená aj formulácia, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením. Len takouto formuláciou výroku o náhrade trov konania bude splnená požiadavka zákona, aby rozhodnutie súdu o nároku na náhradu trov konania v spojení s rozhodnutím o výške tejto náhrady bolo vykonateľné, teda aby bolo spôsobilým exekučným titulom pre prípadné vynútenie ním uloženej povinnosti.“ (Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 23. marca 2017, sp. zn. 6 Cdo 222/2016). Odvolací súd preto zmenil výrok o náhrade trov konania tak, že priznal nárok na náhradu trov konania žalobkyni voči žalovaným v 1. až 4. rade, zviazaným spoločne a nerozdielne (v konaní vystupujú ako nerozluční spoločníci) s tým, že o výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením.

45. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

46. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

47. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

48. O nároku na náhradu trov odvolacieho a dovolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP. Žalobkyňa bola v konečnom dôsledku úspešná, preto jej odvolací súd priznal voči žalovaným v 1. až 4. rade nárok na náhradu trov odvolacieho a dovolacieho konania v plnom rozsahu. O výške trov konania podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

49. Toto rozhodnutie bolo členmi senátu prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2, veta druhá CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).